

ALIANSCA
SONAE



RELATÓRIO DE RESULTADOS

3T21

CONTATOS RI

Daniella Guanabara

Diretora de RI

Diego Canuto

Gerente de RI

Marina Campos

Coordenadora de RI

TELECONFERÊNCIA EM PORTUGUÊS

11 de novembro de 2021 - 5ª feira

11:00 (BRT) | 09:00 (US ET)

Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565

Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803

Código: Aliansce Sonae

TELECONFERÊNCIA EM INGLÊS

11 de novembro de 2021 - 5ª feira

12:00 (BRT) | 10:00 (US ET)

Tel. (EUA): +1 (412) 717-9627

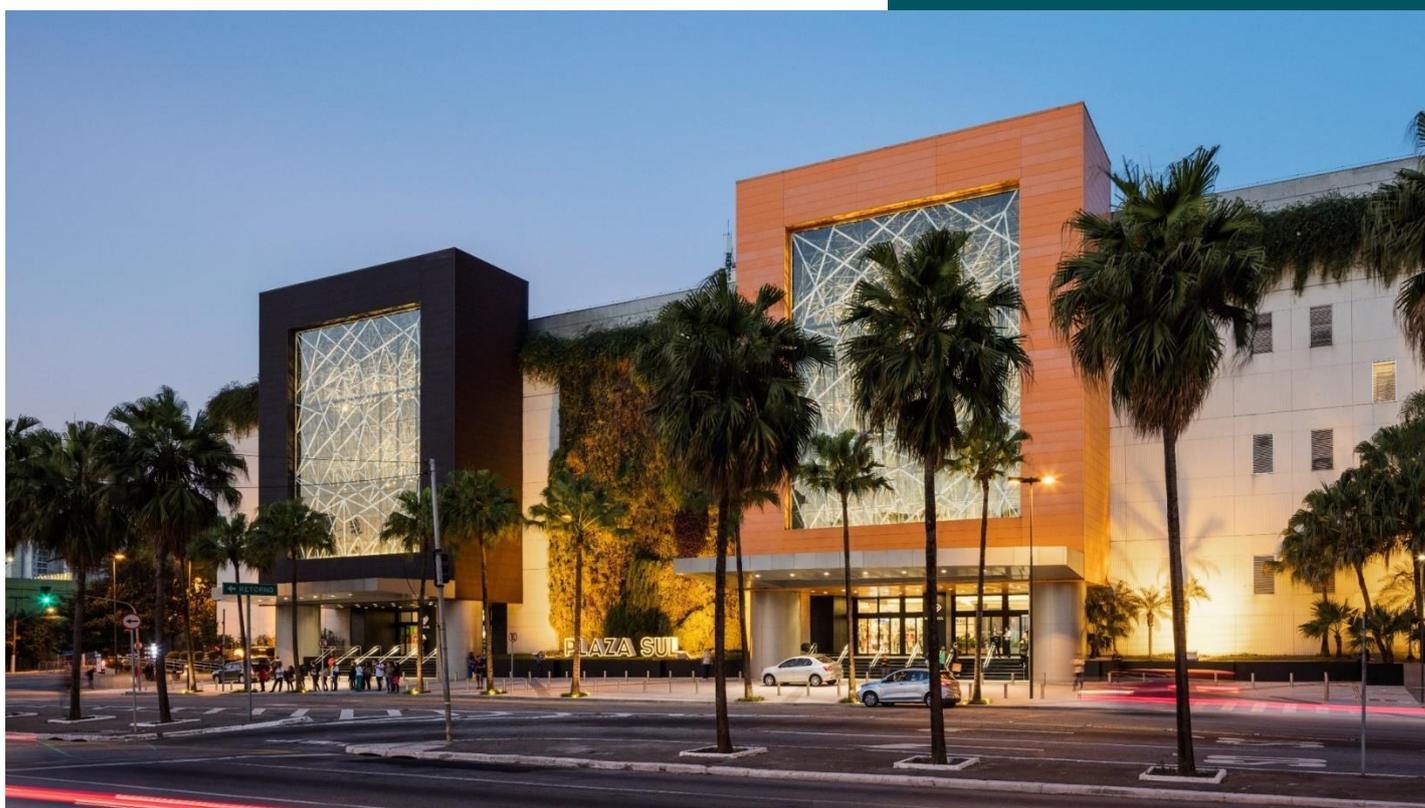
Tel. (BR): +55 (11) 3181-8565

Tel. (BR): +55 (11) 4210-1803

Código: Aliansce Sonae

Tel.: +55 (21) 2176-7272

E-mail: ri@alianscesonae.com.br
ri.alianscesonae.com.br



3T21

FORTE RETOMADA DE VENDAS COM ALTA OCUPAÇÃO DE 95,8%

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2021 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (B3: ALSO3), uma das maiores proprietárias e administradoras de shopping centers do país, anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2021 (3T21). A Companhia, ao final do 3T21, detinha participação em 27 shopping centers, totalizando 810,0 mil m² de ABL própria e 1.143,5 mil m² de ABL total. A Companhia também prestou serviços de planejamento, administração e comercialização a 12 shopping centers de terceiros com uma ABL total de 296,0 mil m². A Companhia detinha aproximadamente 1.439,5 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 3T21.

DESTAQUES DO 3T21

95,8% de taxa de ocupação. Confirmação de alta demanda por novas áreas nos shoppings da Aliansce Sonae, o que contribuiu para uma alta taxa de ocupação no 3T21, equivalente à registrada no 4T20.

Expressiva recuperação de aluguel. No 3T21, o SSR e o SAR atingiram 25,8% e 22,6% em relação ao 3T19, respectivamente.

Forte retomada de vendas. As vendas atingiram 98% do nível apurado em 2019 e cresceram quase 40% versus 2020. Com destaque para shoppings do Norte que cresceram 15% no 3T21, em comparação ao 3T19.

Custo de ocupação equilibrado. A disciplina da Aliansce em custos operacionais, aliada à recuperação de vendas, permitiu que a Companhia continuasse a reduzir descontos sobre aluguel, mantendo o custo de ocupação sustentável em 10,8%.

Queda de inadimplência. No 3T21, a inadimplência líquida foi de 1,0% - uma redução de 7 p.p. em comparação ao 2T21. Esse é o menor patamar desde o 4T19, corroborando a retomada dos resultados operacionais e o sucesso na recuperação de títulos em atraso.

Forte geração de caixa e baixa alavancagem. A Aliansce Sonae encerrou o 3T21 com forte geração de caixa operacional de R\$165 milhões no trimestre e R\$357 milhões no 9M21, saldo de caixa de R\$1,3 bilhão e Dívida Líquida / EBTIDA de 1,4x.

Alsotech anuncia investimentos. A Alsotech – braço de transformação digital do varejo, lançada em agosto de 2021 – anunciou o investimento em duas startups, essenciais à estratégia da Companhia: Box Delivery e Hubsell.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o terceiro trimestre de 2021 com sentimento e perspectiva mais positivos sobre o varejo e, especialmente, sobre os nossos shoppings. Com o avanço da vacinação, as operações retornaram ao horário regular de funcionamento e observamos uma retomada gradual do fluxo de visitantes. Ao longo dos últimos dezoito meses, a Aliansce Sonae imprimiu esforços em diversas frentes, como a comercial – a fim de manter a ocupação de nossos shoppings em nível alto e saudável. Adicionalmente, focamos nas iniciativas digitais, de forma a melhor servir e encantar nossos clientes, através do canal de compra que lhes for mais conveniente. Como resultado, conseguimos acelerar a retirada de descontos, o que levou a um crescimento da receita líquida de quase 20%, comparada ao 2T21, e 61% versus o 3T20.

No 3T21, a equilibrada diversificação geográfica da Aliansce Sonae contribuiu para que as vendas totais alcançassem 98% do patamar do 3T19. Especialmente, os shoppings da região Norte continuam a se destacar em termos de performance, superando em mais de 15% as vendas no trimestre versus o 3T19. Já os shoppings de São Paulo convergiram para a média da Companhia, em ritmo acelerado após flexibilizações de funcionamento.

A Companhia manteve a disciplina no controle de custos operacionais, com redução de quase 8% no acumulado do ano versus 9M19, apesar da forte pressão inflacionária no período. Esses custos foram impactados pelos custos condominiais das lojas substituídas durante o trimestre, sendo um efeito transitório devido às carências concedidas aos novos lojistas. No 3T21, os custos totais da Companhia foram beneficiados pela redução expressiva de provisões de 27%, em comparação ao 2T21. Esse patamar é o menor registrado desde o 2T20, principalmente, devido à melhora significativa em inadimplência, que encerrou o período em 1%. Diante desse cenário, o NOI do trimestre foi de R\$183 milhões e o EBITDA foi de R\$155 milhões, próximos aos níveis de 2019.

Como consequência dos aprendizados e do processo de integração pós-fusão, nesse ano, tivemos queda nominal no custo condominial na maioria dos nossos shoppings. Na média, o condomínio está 10% mais barato para o lojista satélite, em comparação a 2019. Esse é um dos motivos pelos quais continuamos apresentando um custo de ocupação baixo, ao mesmo tempo que vemos uma importante recuperação das vendas e do fluxo de clientes.

Nesse trimestre geramos R\$165 milhões de caixa operacional, acima do nosso EBITDA, enquanto no acumulado de 2021 o montante atingiu R\$357 milhões. Esses números corroboram a forte retomada das atividades nos shoppings. Encerramos o período com posição de caixa de R\$1,3 bilhão e Dívida Líquida / EBITDA de 1,4x.

Nosso balanço nos permite avançar em iniciativas alinhadas à nossa estratégia de longo-prazo, com foco no consumidor, inovando continuamente, para servir e encantar os nossos clientes, todos os dias. A Alstotech – nosso braço de transformação digital do varejo, lançada em agosto de 2021 – investiu em duas startups: a Box Delivery e a Hubsell. A Box Delivery é uma logtech focada no desenvolvimento de tecnologias para entrega last-mile. Nós temos uma parceria operacional muito relevante com eles para implementar os nossos PEGs em todos os shoppings da Companhia e devemos encerrar esse ano com 15 unidades em operação. Enquanto isso, a Hubsell é uma integradora do varejo com plataformas de venda online, inclusive com as nossas plataformas próprias. Ambas atuam em áreas essenciais à jornada digital do cliente, contribuindo para aprimorar a experiência de compra do consumidor.

Trazemos também no relatório desse trimestre, alguns detalhes sobre os projetos de expansão, revitalização e redesenvolvimento já lançados para os shoppings da Companhia. Do total dos oito shoppings contemplados, quatro já iniciaram as obras. O nosso maior shopping, Parque D. Pedro, passará por um processo de revitalização e expansão, de forma a manter a atratividade para os nossos consumidores e a liderança na região de influência.

Os investimentos no digital e nos nossos equipamentos físicos, além de aquisições – quando apresentarem oportunidades interessantes – serão essenciais para continuarmos crescendo e atendendo nossos consumidores nos próximos anos; com ainda mais entusiasmo, após termos vencido a maior crise que o varejo brasileiro já enfrentou em sua história.

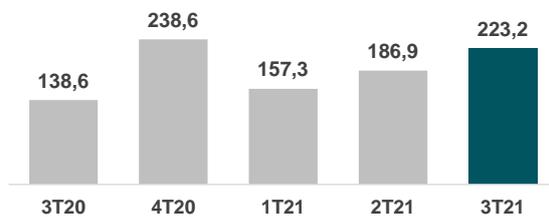
Time Aliansce Sonae

RESULTADO 3T21

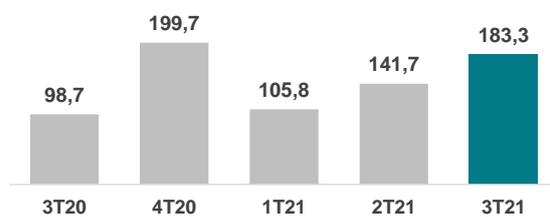
PRINCIPAIS INDICADORES

Principais Indicadores	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>						
Desempenho Financeiro			Desempenho Financeiro Ex-Ajuste aluguel linear			
Receita Líquida	230.503	168.453	36,8%	223.199	138.620	61,0%
NOI	190.802	129.937	46,8%	183.303	98.663	85,8%
Margem %	86,0%	80,1%	595 bps	85,6%	75,3%	1.022 bps
EBITDA Ajustado	162.068	108.476	49,4%	154.764	78.642	96,8%
Margem %	70,3%	64,4%	592 bps	69,3%	56,7%	1.261 bps
Lucro Líquido	60.584	24.185	150,5%	53.280	(7.089)	n/a
Margem %	26,3%	14,4%	1.193 bps	23,9%	-5,1%	n/a
FFO Ajustado (AFFO) ¹	98.989	53.146	86,3%			
Margem %	44,4%	37,1%	729 bps			
AFFO por ação	0,37	0,20	n/a			
Aluguel/m ²	91,8	n/a	n/a			
SAR (aluguel mesma área)	54,3%	-32,6%	n/a			
SSR (aluguel mesmas lojas)	54,1%	-32,2%	n/a			
Desempenho Operacional						
Vendas Totais 100% (R\$ mil) ²	3.427.159	2.475.823	38,4%			
Vendas totais @share (R\$ mil) ²	2.411.417	1.736.133	38,9%			
Vendas/m ² @share (R\$) ²	1.235	992	24,5%			
SAS (vendas mesma área)	30,5%	-24,9%	n/a			
SSS (vendas mesmas lojas)	30,0%	-25,1%	n/a			
Custo de Ocupação (% vendas)	10,8%	9,7%	103 bps			
Inadimplência Líquida (% receita)	1,0%	11,6%	-1.064 bps			
Taxa de Ocupação	95,8%	94,8%	101 bps			
ABL Total Final (m ²)	1.143.536	1.142.421	0,1%			
ABL Própria Final (m ²)	809.991	802.050	1,0%			

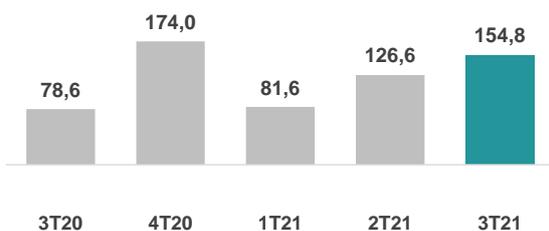
Receita Líquida (R\$ milhões)
Ex-Ajuste aluguel linear



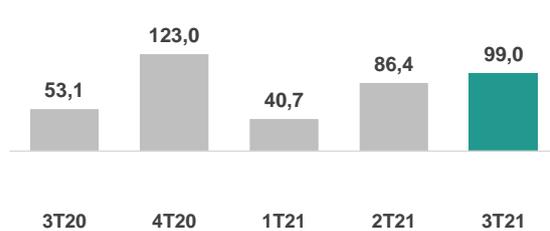
NOI (R\$ milhões)
Ex-Ajuste aluguel linear



EBITDA Ajustado (R\$ milhões)
Ex-Ajuste aluguel linear



FFO Ajustado¹ (R\$ milhões)



¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

² Exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e Shopping West Plaza

DESTAQUES FINANCEIROS

RECEITAS

No terceiro trimestre de 2021, os shoppings da Aliansce Sonae retornaram ao horário regular de funcionamento, com exceção de apenas um shopping. As principais restrições ainda impostas ao longo do período foram as de capacidade, sobretudo as relacionadas às atividades de entretenimento e alimentação. No 3T21, a Companhia registrou receita líquida, ex-ajuste aluguel linear, de R\$223,2 milhões, praticamente o mesmo montante registrado no 3T19, e um crescimento de 61,0% em relação ao 3T20.

A receita de serviços totalizou R\$22,9 milhões no 3T21, representando um acréscimo de 70,1% comparada ao 3T20. O resultado de estacionamento foi de R\$30,6 milhões, no 3T21. Esse resultado, trimestre a trimestre, tem apresentado consistente evolução, conforme as restrições de funcionamento são flexibilizadas. A comparação com o ano anterior foi distorcida pelo fechamento temporário de parte dos shoppings no 3T20.

Receitas por Natureza	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%	3T21/3T19 Δ%
<i>Informações financeiras gerenciais (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>				
Receita de locação	181.204	111.270	62,9%	3,6%
CDU	1.950	2.530	-22,9%	-29,9%
Resultado de estacionamento	30.581	16.078	90,2%	-14,4%
Outras receitas	517	1.083	-52,3%	-65,7%
Serviços	22.891	13.456	70,1%	-2,1%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	7.499	31.274	-76,0%	91,7%
Impostos sobre faturamento	(14.139)	(7.239)	95,3%	-6,0%
Receita Líquida	230.503	168.453	36,8%	1,5%

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)



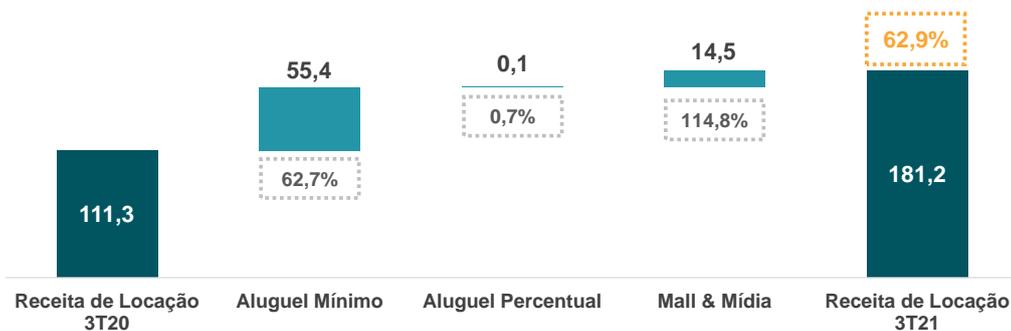
RECEITA DE LOCAÇÃO

A receita de locação superou uma marca importante e simbólica, atingindo R\$181,2 milhões no 3T21, um crescimento de 3,6% em relação ao 3T19. Durante todo o trimestre, as vendas se mantiveram praticamente nos níveis do 3T19, o que permitiu que a Companhia continuasse a retirar descontos, com impacto reduzido sobre o custo de ocupação dos lojistas. Esse movimento pode ser atestado pela crescente taxa de ocupação dos shoppings.

A receita de aluguel mínimo totalizou R\$143,8 milhões no 3T21. Os indicadores de aluguel mesmas lojas (SSR) e aluguel mesmas áreas (SAR) da Aliansce Sonae atingiram 25,8% e 22,6%, respectivamente, quando comparados ao 3T19.

A receita de Mall e Mídia foi destaque em performance, atingindo R\$27,0 milhões no 3T21, 18,2% superior ao montante registrado no mesmo trimestre de 2019. A partir de setembro de 2021, foi criada a Diretoria de Mídia, separada da Diretoria de Mall. A mudança tem como objetivo prover mais foco para uma linha de receita com grande potencial de crescimento e que ainda é muito subaproveitada nos shoppings no Brasil.

Evolução da Receita de Locação (R\$ milhões)



NOI

No 3T21, o NOI da Aliansce Sonae foi de R\$183,3 milhões, já após o efeito da provisão para devedores duvidosos (PDD) e ex-ajuste aluguel linear. O montante representa 94,5% do registrado no 3T19 e um crescimento de 85,8%, em relação ao 3T20.

Os custos operacionais somaram R\$18,3 milhões no 3T21 e foram impactados pelos custos condominiais das lojas substituídas durante o trimestre, sendo um efeito transitório devido às carências concedidas aos novos lojistas. No acumulado de 2021, os custos operacionais apresentaram redução de 7,7% versus o 9M19, apesar da pressão inflacionária no período. No 3T20, parte dos shoppings permaneceu fechada ou funcionou com restrições de horário e, com isso, os custos operacionais daquele período refletiram reduções em encargos condominiais e fundo de promoção.

Os custos totais no 3T21 foram beneficiados pelo efeito não caixa de PDD, que somou R\$12,7 milhões, uma redução de 27,4% versus o 2T21. O patamar registrado é o menor desde o 2T20, principalmente, devido à queda observada em inadimplência.

NOI	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%	3T21/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receita de locação ¹	181.204	111.270	62,9%	3,6%
Ajuste aluguel linear - CPC 06	7.499	31.274	-76,0%	91,7%
CDU	1.950	2.530	-22,9%	-29,9%
Outras receitas	517	1.083	-52,3%	-73,3%
Resultado de estacionamento	30.581	16.078	90,2%	-14,4%
Resultado Operacional	221.751	162.236	36,7%	1,1%
(-) Custos operacionais dos shoppings	(18.294)	(12.738)	43,6%	11,0%
(-) Provisão para devedores duvidosos	(12.656)	(19.561)	-35,3%	154,4%
(=) NOI	190.802	129.937	46,8%	-3,5%
Margem NOI	86,0%	80,1%	595 bps	-417 bps

¹Líquida de descontos

EBITDA AJUSTADO

No 3T21, o EBITDA ajustado, ex-ajuste aluguel linear, foi de R\$154,8 milhões, com margem de 69,3%. No 9M21, as despesas gerais e administrativas decresceram 2,1%, em comparação ao 9M19. A análise de 2021 versus 2020 não é comparável, uma vez que no ano passado as despesas foram afetadas pela implementação de um plano de contingência, com redução temporária de jornada de trabalho e remuneração.

EBITDA	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%	3T21/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
NOI	190.802	129.937	46,8%	-3,5%
(-) Impostos sobre faturamento	(14.139)	(7.239)	95,3%	-6,0%
(-) Receita líquida de serviços	11.381	3.838	196,5%	-4,8%
(+) Outras (despesas)/receitas operacionais recorrentes	(1.285)	(280)	n/a	-50,0%
(+) Despesas administrativas e gerais	(24.692)	(17.780)	38,9%	3,5%
(=) EBITDA Ajustado	162.068	108.476	49,4%	-3,7%
Margem EBITDA ajustado	70,3%	64,4%	592 bps	-377 bps

RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras da Aliansce Sonae totalizaram R\$54,3 milhões no 3T21, um aumento de R\$21,5 milhões, comparado ao 3T20. A maior parte desse efeito pode ser explicada pela nova captação de R\$415 milhões ocorrida em agosto de 2021, além da elevação do CDI e dos índices de inflação, principalmente, o IPCA. Quando comparada a 2019, as despesas financeiras apresentaram redução de 6,4%.

A receita financeira da Aliansce Sonae foi de R\$17,5 milhões no 3T21, um crescimento de 113,2% em relação ao 3T20, refletindo os efeitos da maior taxa básica de juros.

No 3T21, as receitas e despesas financeiras não-recorrentes derivaram, majoritariamente, do ajuste contábil não-caixa, para reconhecimento do efeito das renegociações dos financiamentos ocorridas ao longo de 2019 e 2020, sem impactos em impostos correntes.

Resultado Financeiro	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%	3T21/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
Receitas Financeiras	17.512	8.213	113,2%	57,5%
Receita Financeira	19.875	9.138	117,5%	44,3%
PIS & Cofins sobre receita financeira	(2.363)	(924)	155,6%	-10,9%
Despesas Financeiras	(54.283)	(32.739)	65,8%	-6,4%
Despesas com Juros & Variação Monetária	(47.348)	(27.628)	71,4%	-11,0%
Custo de Estruturação	(2.171)	(1.884)	15,2%	-3,6%
Outras Despesas Financeiras	(4.765)	(3.226)	47,7%	88,7%
SWAP (Valor Justo)	18.913	78	n/a	n/a
Resultado Financeiro Recorrente	(17.858)	(24.447)	-27,0%	-60,7%
Receitas e despesas financeiras não-recorrentes	(1.216)	-	n/a	n/a
Resultado Financeiro	(19.073)	(24.447)	-22,0%	-58,1%

FFO AJUSTADO (AFFO)

No 3T21, o AFFO atingiu R\$99,0 milhões, em função da forte e consistente retomada na geração de caixa operacional, conforme a reabertura das operações e flexibilização de medidas restritivas. O AFFO da Companhia já está próximo do nível reportado no 3T19, com variação percentual similar à do EBITDA.

Funds from Operations - FFO	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%	3T21/3T19 Δ%
<i>Informações Financeiras Gerenciais</i> (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)				
EBITDA Ajustado	162.068	108.476	49,4%	-3,7%
(+) Receitas financeiras	17.512	8.213	113,2%	57,5%
(-) Despesas financeiras	(54.283)	(32.739)	65,8%	-6,4%
(-) Imposto de renda e contribuição social corrente	(19.003)	(5.772)	229,2%	43,2%
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06 ²	(7.304)	(25.032)	-70,8%	86,7%
(=) FFO Ajustado¹	98.989	53.146	86,3%	-5,0%
Margem AFFO %	44,4%	37,1%	729 bps	-235 bps

¹ Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa

² Líquido de impostos

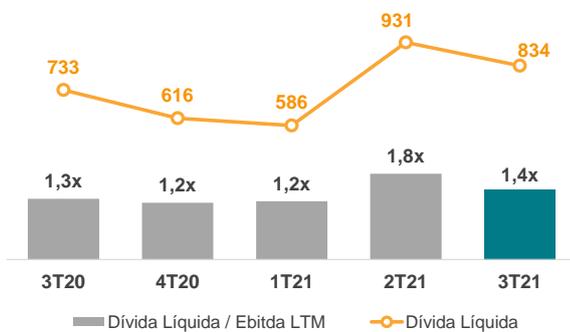
ENDIVIDAMENTO, DISPONIBILIDADES E ESTRATÉGIA DE CAPITAL

O custo médio da dívida da Aliansce Sonae foi de 7,0% no 3T21, em comparação a 5,6% no 3T20. O aumento pode ser amplamente relacionado à elevação dos índices de inflação.

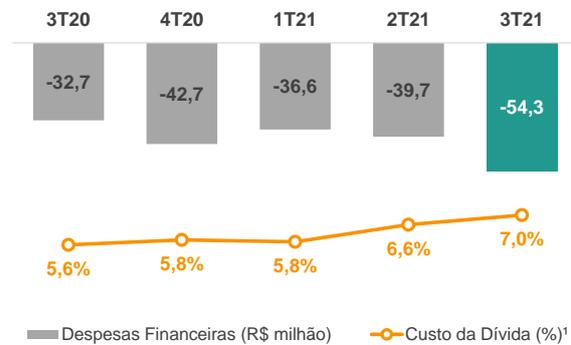
Composição da Dívida	Curto Prazo	Longo Prazo	Endividamento Total
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	49.515	261.913	311.428
CCI/CRI	27.336	136.568	163.905
Obrigação para compra de ativos	110	-	110
Debêntures ¹	320.094	1.350.821	1.670.915
Dívida Total	397.055	1.749.302	2.146.357
Caixa e aplicações financeiras	(1.312.034)	-	(1.312.034)
Disponibilidade Total	(1.312.034)	-	(1.312.034)
Dívida Líquida	(914.978)	1.749.302	834.323

¹ Líquidas das debêntures mantidas em tesouraria

Dívida Líquida & Alavancagem



Despesas Financeiras vs. Custo da Dívida



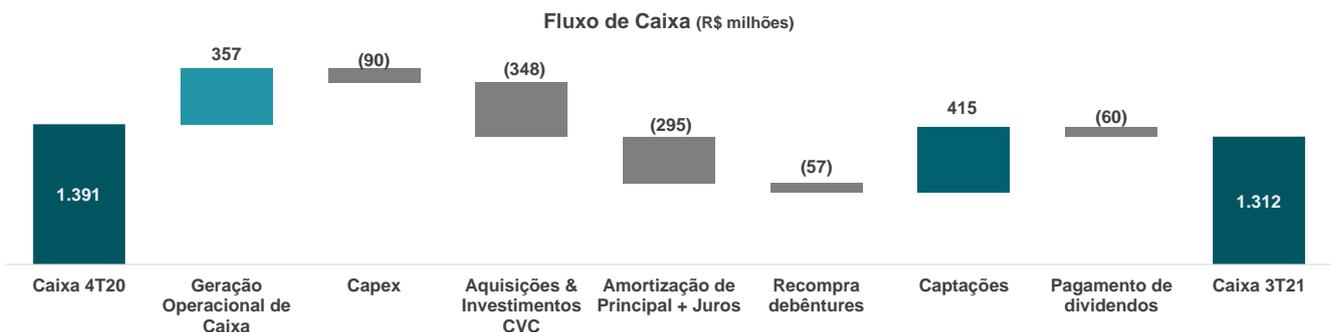
¹ O custo médio da dívida foi calculado ponderando os últimos doze meses para todos os indexadores. O histórico apresentado neste relatório foi atualizado para refletir esse critério.

CAPEX

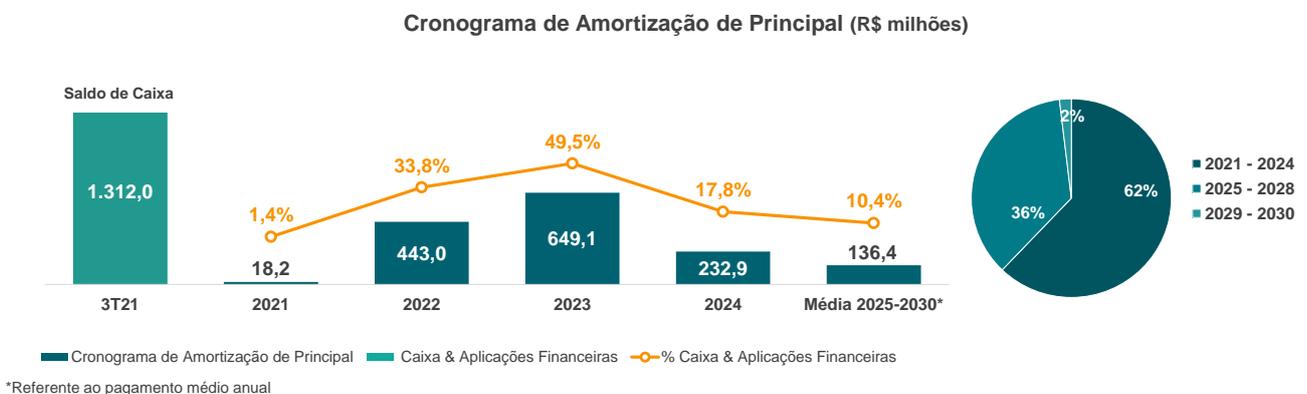
No terceiro trimestre de 2021, o Capex realizado da Aliansce Sonae foi de R\$62,7 milhões, investidos em (i) aquisições de participação societária (ii) manutenção e revitalização de seus shoppings; (iii) expansão – referente, em maior parte, à elaboração dos projetos executivos; (iv) projeto de implantação do novo ERP da Companhia e outros sistemas de apoio operacional.

FLUXO DE CAIXA

A Aliansce Sonae apresentou geração operacional de caixa de R\$357 milhões nos primeiros nove meses de 2021, mais que suficientes para arcar com o pagamento de amortizações de principal e juros sobre os financiamentos. No período, o consumo líquido de caixa de R\$79 milhões pode ser explicado, em grande parte, por iniciativas alinhadas ao planejamento estratégico de longo-prazo como: (i) a aquisição de participação adicional no Shopping Leblon, de acordo com o pilar estratégico de aumentar participação em shoppings líderes em seus mercados de atuação, e investimentos na Box Delivery e Hubsell – alinhados com a estratégia digital da Aliansce Sonae (ii) a compra de um terreno, somando ao potencial construtivo da Companhia (iii) a recompra de debêntures, em continuidade ao processo de gerenciamento de passivos, e (iv) o pagamento de dividendos.

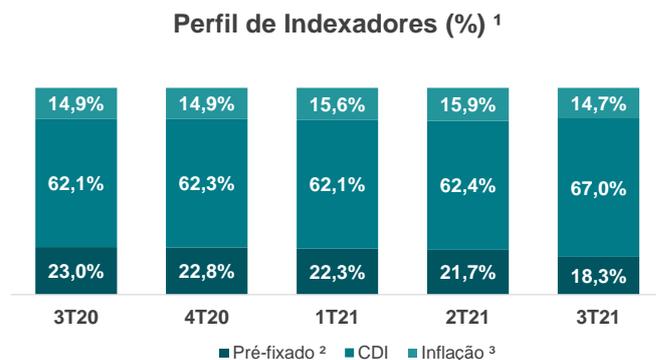


Os gráficos abaixo resumem o cronograma de amortização da dívida da Companhia e demonstram que a posição de caixa é suficientemente robusta para fazer frente aos vencimentos dos próximos anos.



A exposição das dívidas da Aliansce Sonae ao índice CDI atingiu 67,0% em setembro de 2021.

Mais informações sobre custos e vencimentos de cada dívida, bem como a reconciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial, estão disponíveis no Apêndice deste relatório.



¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos.
² Índices pré-fixadas incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI.

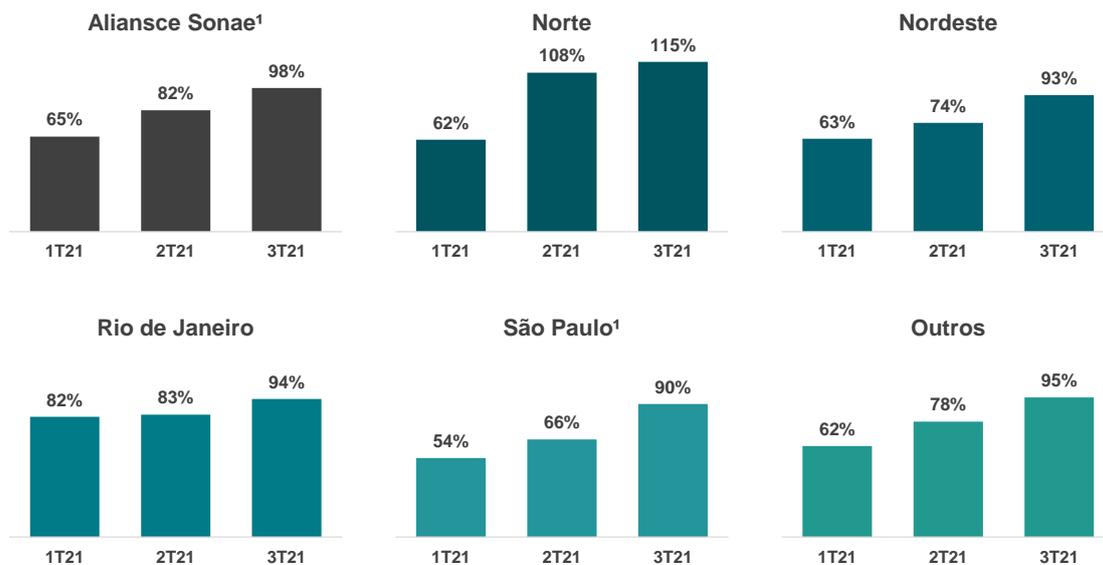
DESEMPENHO OPERACIONAL

DESEMPENHO DE VENDAS

No terceiro trimestre de 2021, os shoppings funcionaram por praticamente 100% do horário regular e as restrições que ainda existiam eram as de capacidade, principalmente, sobre as atividades de alimentação e entretenimento, como cinemas. No 3T21, as vendas totais já atingiram o mesmo nível do 3T19, apesar do fluxo de visitantes ainda não ter se recuperado em todos os shoppings. A Companhia observa que nos shoppings em que o fluxo de clientes já estava mais próximo da normalidade, as vendas reportadas alcançaram níveis superiores aos de 2019.

Os shoppings da região Norte seguem com performance acima da média da Companhia, com crescimento de dois dígitos em todos os meses do trimestre e apresentaram crescimento de 15,4% no somatório do 3T21 versus 3T19. Os shoppings do estado de São Paulo já demonstraram relevante recuperação após a flexibilização das medidas restritivas no estado, e apresentaram performance em vendas próximas da média da Aliansce Sonae.

Os gráficos a seguir ilustram a performance de vendas totais consolidadas e segmentadas por região geográfica, em comparação ao mesmo período de 2019. A comparação com o ano de 2019 é uma análise alternativa, através de uma base não afetada pelos impactos da pandemia.

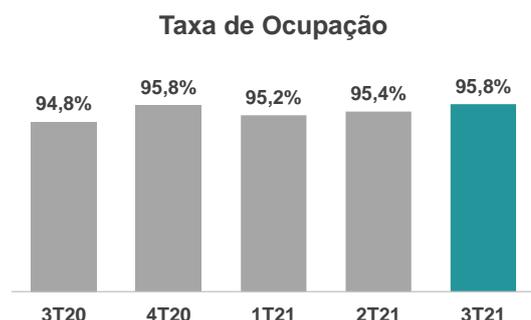


¹A análise exclui da base de comparação o Shopping Santa Úrsula e o Shopping West Plaza.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ATIVIDADE COMERCIAL

A taxa de ocupação da Aliansce Sonae foi de 95,8% no 3T21, 40 bps superior à taxa do 2T21.

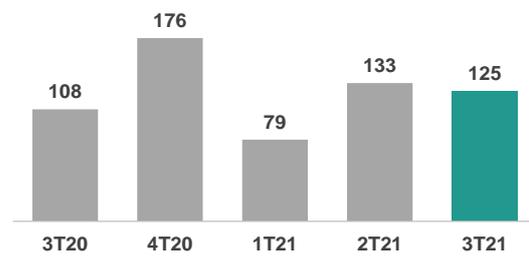
No 3T21, um total de 125 contratos foram assinados nos shoppings próprios, representando uma área de 15,6 mil m² de ABL. O volume de negociações demonstra que a demanda por espaços nos shoppings da Companhia continua em um ritmo intenso.



Entre os destaques de novas operações estão: as primeiras lojas Sephora e Starbucks em Minas Gerais, no Boulevard Shopping Belo Horizonte; Petz, no Parque Shopping Maceió; Magazine Luiza, no Shopping Taboão; e, Camicado, no Boulevard Shopping Bauru.

Os destaques das lojas recém-inauguradas são: Sephora e Osklen Collection, no Shopping Leblon; Carter's, no Parque D. Pedro Shopping; Magazine Luiza, no Shopping Grande Rio; Madero, no Shopping MetrÓpole; e Piticas Experience, no Plaza Sul Shopping e no Boulevard Shopping Belo Horizonte.

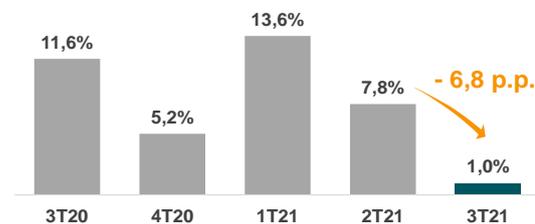
Contratos Comercializados



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA

A taxa de inadimplência atingiu 1,0% no 3T21, 10,6 p.p. menor que o 3T20. O indicador apresentou expressiva redução de 6,8 p.p. em comparação ao 2T21, em função da melhora operacional no trimestre, e consequente recuperação de títulos em atraso.

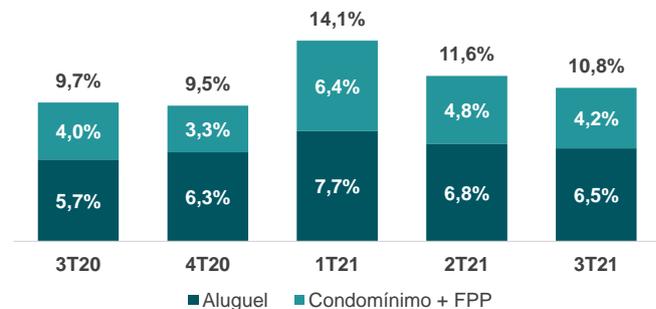
Inadimplência Líquida



CUSTO DE OCUPAÇÃO

O custo de ocupação¹ atingiu 10,8% no 3T21. Os encargos comuns e as despesas com o fundo de marketing dos shoppings (FPP) representaram 4,2%, enquanto as despesas de aluguel representaram 6,5% do custo total de ocupação. O esforço da Companhia em reduzir os custos operacionais continua a beneficiar os lojistas, uma vez que a variação dos custos condominiais deve permanecer estável em 2021 vs. 2019, apesar da inflação no período.

Quebra do Custo de Ocupação (% of Vendas)



¹Considera apenas lojistas que realizaram vendas no período.

SUSTENTABILIDADE

O compromisso Aliansce Sonae com a Sustentabilidade inclui o apoio a diversos projetos e causas ambientais e sociais para desenvolvimento local. Seguem abaixo algumas campanhas e realizações recentes de destaque.

Repassa | Consumo consciente e sustentável

O Boulevard Shopping Belo Horizonte inaugurou o primeiro ponto físico do Repassa, uma startup de moda consciente e o maior brechó online do Brasil. No quiosque, os clientes podem retirar e entregar suas “sacolas do bem” com roupas, calçados e acessórios para serem vendidos. As peças passam por um processo de curadoria, fotografia, cadastro e são colocados à venda no site. Aquelas que não são aprovadas para venda podem ser recolhidas novamente pelos clientes ou disponibilizadas para doação.



BeGreen | Fazendas urbanas

Em setembro e outubro de 2021, o Parque D. Pedro Shopping e o Shopping da Bahia inauguraram, respectivamente, unidades da BeGreen – as primeiras fazendas urbanas de Campinas, São Paulo, e do Nordeste do Brasil. A unidade do Parque D. Pedro Shopping tem capacidade de produzir 30 mil pés de hortaliças orgânicas por mês, e conta com visita guiada, uma loja e uma praça para convivência, atividades e eventos. Já a operação do Shopping da Bahia é a maior da América Latina com 2,2 mil m², e capacidade mensal para cultivo de mais de 60 mil pés de hortaliças e frutos frescos, livres de agrotóxico, saindo direto da fazenda para as casas dos moradores de Salvador.



Primavera Dourada

O projeto Primavera Dourada realizado pelo Boulevard Shopping Londrina uniu 19 entidades e 1,3 mil voluntários para ação social em prol do Setembro Dourado, que simboliza a luta contra o câncer infantojuvenil. Foram expostos no shopping mais de 30 mil *tsurus* – pássaros feitos pela técnica de Origami, tendo como inspiração a história de Sadako Sasaki: uma jovem vítima da leucemia em decorrência da bomba de Hiroshima e que popularizou a lenda dos *Tsurus*. A ONG Viver – que há 20 anos atua amparando e apoiando crianças e adolescentes com câncer e suas famílias – recebeu também uma doação do shopping para viabilizar o projeto “Viver Solar”.



Mover | Movimento pela Equidade Racial



A Aliansce Sonae faz parte do MOVER, uma coalizão de 46 grandes companhias, entre multinacionais e líderes locais de diferentes setores, que assumiram o compromisso de promover a equidade racial no Brasil. Através de um esforço coordenado, a iniciativa pretende impactar 3 milhões de pessoas, além de criar 10 mil posições de liderança para profissionais negros.

O movimento está embasado em três pilares, a fim de atingir seus objetivos: i) emprego e capacitação – impulsionando a vida de milhares de pessoas; ii) liderança: proporcionando mais oportunidades para negros ocuparem cargos de liderança; e, iii) conscientização: promovendo discussões positivas sobre a equidade racial por meio de ações de treinamento e conscientização.

A Aliansce Sonae compreende sua responsabilidade soci/al e considera um privilégio poder contribuir com o Mover, participando do Comitê de Gestão e estando engajada com o desenvolvimento do Movimento. Segue ao lado QR Code para acessar mais detalhes sobre o Mover.



ALSOTECH

Em agosto de 2021, foi lançada a Alsotech o braço de transformação “figital” do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. A Alsotech é uma subsidiária da Aliansce Sonae, em sociedade com German Quiroga, uma das principais referências em e-commerce do país e que contribuiu para a construção do atual varejo digital brasileiro.



O novo veículo da Aliansce Sonae possui como foco a promoção do engajamento do consumidor, disponibilização de plataformas de e-commerce e marketplace, estruturação de um ecossistema de logística e otimização a análise de dados.

A estratégia da Alsotech está sustentada por iniciativas de corporate venture capital, e já anunciou investimento inicial em duas startups que atuam em áreas essenciais à jornada figital do cliente: a Box Delivery e a Hubsell. Segue ao lado QR Code para acessar mais detalhes sobre a Alsotech.

Box Delivery

A Box Delivery é uma logtech focada no desenvolvimento de tecnologias para entrega last-mile. A startup já atua nos marketplaces do Shopping da Bahia e Parque D. Pedro Shopping e complementará o desenvolvimento do ecossistema de operação do PEG, o hub logístico da Aliansce Sonae – uma estrutura que integra os ambientes online e físico dos shoppings, trazendo soluções para lojistas e clientes.

A logtech, atualmente, realiza 700 mil entregas por mês e está presente em mais de 200 cidades, com aproximadamente 7 mil estabelecimentos comerciais e cerca de 200 mil entregadores cadastrados. A experiência da Box Delivery aliada à força da Aliansce Sonae – com shoppings dominantes em localizações estratégicas – proverá capacidade operacional para entregas de mercadorias nas regiões do entorno dos shoppings no mesmo dia ou no dia seguinte, com alto nível de serviço para lojistas e consumidores a custos competitivos, além do desenvolvimento de novas soluções para o ecossistema.

Hubsell

A Hubsell é uma plataforma fundada em 2014 e que funciona como um hub de integração de mercado, atuando na conexão de lojistas às plataformas de e-commerce e marketplace.

A startup vai apoiar a Alsotech na integração de seus canais digitais com os pontos de venda e sistemas dos lojistas, de forma a potencializar a experiência dos varejistas da rede, bem como construir outras soluções dentro da vertical de e-commerce. Com larga experiência, a empresa está integrada a mais de 40 plataformas de mercado (como VTEX, Linx e TOTVs) e 20 marketplaces.

POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

Os empreendimentos imobiliários de uso misto tornaram-se uma tendência no mercado brasileiro, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia a dia. Na Aliansce Sonae, leva-se em consideração que o ativo principal do multiuso é o shopping center e tudo é pensado e projetado para a sua valorização como premissa. A Companhia tem dedicado muita atenção à exploração do potencial multiuso, uma vez que a demanda para produtos imobiliários de alta qualidade está forte nas regiões em que atua.

Adicionalmente, a Aliansce Sonae constantemente busca por oportunidades de extrair todo o potencial de seus shoppings, através de projetos de expansão, revitalização e redesenvolvimento, que geram valor com a diversificação de mix e promovem o reforço da dominância dos shoppings dentro de suas áreas de influência. Esses projetos estão alinhados aos mais altos conceitos de sustentabilidade, bem-estar e conveniência ao consumidor.

PROJETOS MULTIÚSO

Em outubro de 2021, foi assinado contrato de locação built to suit com a loja Decathlon, para ocupar cerca de 1/3 do terreno que a Aliansce Sonae possui, localizado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. A operação da Decathlon, uma das maiores varejistas de artigos esportivos do mundo, será a primeira flagship da marca no Brasil.

Devido à proximidade do terreno em relação ao Via Parque Shopping, o projeto também prevê uma interligação, permitindo sinergia entre os ativos.

PROJETOS DE EXPANSÃO, REVITALIZAÇÃO E REDESENVOLVIMENTO



■ EXPANSÃO
 ■ REVITALIZAÇÃO
 ■ REDESENVOLVIMENTO

Revitalização Parque D. Pedro Shopping

O Parque D. Pedro foi inaugurado em 2002, com um grandioso projeto e forte tematização em cores e grafismos, que contribuíram para que o ativo marcasse presença na sua região, em Campinas. Após cerca de 20 anos de sucesso e consolidação, a Aliansce Sonae acredita que é momento de renovar e ampliar o seu maior shopping. Esse projeto visa aumentar ainda mais a dominância do shopping, que hoje já é o líder de vendas em seu mercado e *top-of-mind* para os consumidores.

Como foco nas próximas duas décadas, o projeto de revitalização do Parque D. Pedro aborda novas linhas contemporâneas, design e funcionalidade a todos os ambientes, possibilitando novas perspectivas sobre corredores, praças internas e áreas externas. A temática do projeto original, a qual remete a ideia de um parque, será mantida, porém com aspecto mais moderno. A iluminação do shopping também será renovada, mantendo foco na relevância de luz natural; as áreas verdes serão reforçadas com a implementação de novo paisagismo; e, as portarias de acesso devem receber novos revestimentos e áreas ajardinadas, estendendo a experiência dos ambientes internos aos externos.

O projeto prevê ainda reforma completa da praça de alimentação do shopping, a qual será transformada em um grande parque, um ponto de convergência de todos os corredores, com zonas sociais e de trabalho, áreas infantis e espaços de múltiplos usos – adequados a todos os perfis. A praça deve se tornar uma atração especial, onde a natureza se destaca e integra todo o projeto, contemplando ainda uma série de espaços “instagramáveis”.



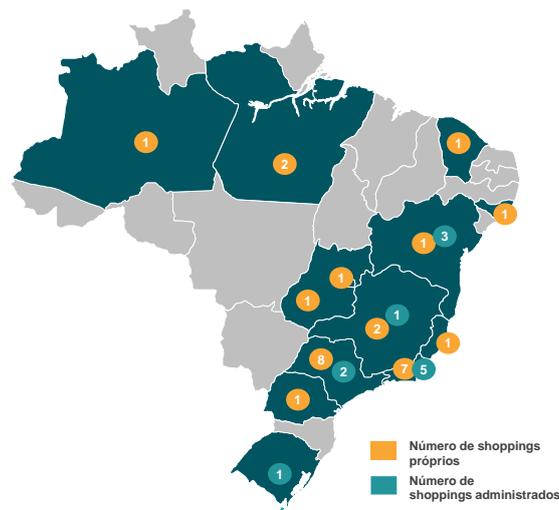
* Imagens meramente ilustrativas, os projetos podem sofrer alterações ao longo do seu desenvolvimento.

PORTFÓLIO ALIANSC SONAE

A Aliansce Sonae participa e/ou administra shopping centers localizados em todas as regiões do país, proporcionando exposição diversificada aos principais segmentos de renda. No 3T21, a Companhia possuía participação em 27 shoppings em operação totalizando 810,0 mil m² de ABL própria e 1.143,5 mil m² de ABL total.

A Companhia também atua como prestadora de serviços de planejamento, administração e comercialização para 12 shoppings centers de terceiros que possuíam 296,0 mil m² de ABL total no final do 3T21.

A Aliansce Sonae detinha aproximadamente 1.439,5 mil de m² de ABL Total sob gestão ao final do 3T21.



Shoppings Próprios	Estado	% Aliansce Sonae	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Taxa de Ocupação	Prestação de Serviços
Bangu Shopping	RJ	100,0%	57.982	57.982	99,1%	A / C / CSC
Boulevard Londrina Shopping	PR	88,6%	48.371	42.856	91,9%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Bauru	SP	100,0%	34.661	34.661	94,5%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belém	PA	80,0%	39.177	31.338	99,1%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	70,0%	41.672	29.170	98,6%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Brasília	DF	50,0%	18.015	9.008	99,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Campos	RJ	75,0%	27.447	20.585	97,2%	A / C / CSC
Boulevard Shopping Vila Velha	ES	25,0%	37.828	9.457	95,8%	A / C / CSC
Carioca Shopping	RJ	100,0%	34.621	34.621	97,2%	A / C / CSC
Caxias Shopping	RJ	65,0%	28.074	18.248	98,4%	A / C / CSC
Franca Shopping	SP	76,9%	18.651	14.343	98,2%	A / C / CSC
Manauara Shopping	AM	100,0%	47.259	47.259	99,1%	A / C / CSC
Parque D. Pedro Shopping	SP	51,0%	126.917	64.728	98,4%	A / C / CSC
Parque Shopping Belém	PA	51,0%	33.972	17.326	98,3%	A / C / CSC
Parque Shopping Maceió	AL	50,0%	39.214	19.607	99,4%	A / C / CSC
Passeio das Águas Shopping	GO	100,0%	77.581	77.581	85,2%	A / C / CSC
Plaza Sul Shopping	SP	90,0%	24.039	21.635	92,9%	A / C / CSC
Santana Parque Shopping	SP	36,7%	26.565	9.739	95,5%	A / C / CSC
Shopping Campo Limpo	SP	20,0%	22.598	4.520	98,1%	A / C / CSC
Shopping da Bahia	BA	71,0%	70.810	50.304	97,8%	A / C / CSC
Shopping Grande Rio	RJ	50,0%	42.854	21.427	96,9%	A / C / CSC
Shopping Leblon	RJ	51,0%	26.547	13.539	97,7%	A / C / CSC
Shopping Metrópole	SP	100,0%	28.714	28.714	95,8%	A / C / CSC
Shopping Parangaba	CE	40,0%	33.558	13.423	94,4%	A / C / CSC
Shopping Taboão	SP	92,0%	37.078	34.111	99,5%	A / C / CSC
Uberlândia Shopping	MG	100,0%	53.426	53.426	92,7%	A / C / CSC
Via Parque Shopping	RJ	39,2%	56.510	22.169	94,5%	A / C / CSC
Lojas C&A	n/a	87,4%	9.395	8.215	100,0%	n/a
Total do Portfólio		70,8%	1.143.536	809.991	95,8%	

(A) Administração | (C) Comercialização | (CSC) Central de Serviços Compartilhados

SHOPPINGS PRÓPRIOS



Bangu Shopping



Blvd. Londrina Shopping



Blvd. Shopping Bauru



Blvd. Shopping Belém



Blvd. Shopping Belo Horizonte



Blvd. Shopping Brasília



Blvd. Shopping Campos



Blvd. Shopping Vila Velha



Carioca Shopping



Caxias Shopping



Franca Shopping



Manauara Shopping



Parque D. Pedro Shopping



Parque Shopping Belém



Parque Shopping Maceió



Passeio das Águas Shopping



Plaza Sul Shopping



Santana Parque Shopping



Shopping Campo Limpo



Shopping da Bahia



Shopping Grande Rio



Shopping Leblon



Shopping Metrópole



Shopping Parangaba



Shopping Taboão



Uberlândia Shopping



Via Parque Shopping

SHOPPINGS ADMINISTRADOS



Blvd. Shopping Feira de Santana



Blvd. Shopping Vitória da Conquista



Montes Claros Shopping



Parque Shopping Bahia



Passeio Shopping



Pátio Alcântara



Recreio Shopping



Santa Cruz Shopping



São Gonçalo Shopping



Shopping Praça Nova Santa Maria



Shopping Praça Nova Araçatuba



Shopping West Plaza

GLOSSÁRIO

ABC (Área Bruta Comercial): Correspondente ao somatório de todas as áreas comerciais dos shopping centers, ou seja, a ABL somada às áreas de lojas vendidas.

ABL (Área Bruta Locável): Correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para locação em shopping centers, exceto quiosques e áreas vendidas.

ABL Próprio: Refere-se à ABL total ponderada pela participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel Mínimo: É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel Percentual: É o aluguel calculado com base na diferença (quando positiva) entre as vendas realizadas e o ponto de equilíbrio determinado em contrato, multiplicadas por uma alíquota percentual, também determinada em contrato.

CAGR: Taxa composta de crescimento anual.

CAPEX: Capital Expenditure. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão, melhoria ou aquisição de um ativo.

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário.

CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor cobrado do lojista a título de direito de uso de infraestrutura técnica do empreendimento, aplicável aos contratos com prazo superior a 60 meses.

CDU Líquido: Valor do CDU descontado do custo de comercialização.

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

CTBH: Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte.

Custo de Ocupação: É o custo de locação de uma loja como percentual das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): Receita líquida – custos e despesas operacionais + depreciação e amortização.

EBITDA Ajustado: EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes + planos de incentivo de longo prazo.

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

FIIVPS: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

Inadimplência Líquida: É a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período.

Lei 11.638: Em 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 11.638 foi promulgada com a finalidade de inserir as companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

Lojas Âncoras: Grandes lojas (com mais de 1000 m² de ABL) conhecidas do público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center.

Lojas Satélites: Pequenas lojas (com menos de 500 m² de ABL), sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral.

Lucro Líquido Ajustado: Lucro líquido dos controladores + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear + plano de opção de ações +/- impostos não caixa – juros capitalizados + efeito do SWAP.

Megalojas: Lojas de médio porte (entre 500 e 1000 m² de ABL), frequentemente com características estruturais e mercadológicas especiais, em menor escala, porém com razoável força de atração e retenção de clientes, e também conhecidas como “mini-âncoras”.

Mix de Lojistas: Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.

NOI (Net Operating Income): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos.

PDD: Provisão para Devedores Duvidosos.

SAR (Aluguel Mesma Área): É a variação entre o aluguel faturado em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

SAS (Vendas Mesma Área): É a variação entre as vendas em uma mesma área no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

SSR (Aluguel Mesma Loja): É a variação entre o aluguel faturado para uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

SSS (Vendas Mesma Loja): É a variação entre as vendas em uma mesma operação no período versus no ano anterior. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

Taxa de Ocupação: Área locada dividida pela ABL total de cada shopping no final do período indicado.

Taxa de Administração: Tarifa cobrada aos locatários e aos demais sócios do shopping para custear a administração do shopping.

Vacância: Área bruta locável no shopping disponível para ser alugada.

Vendas: Vendas de produtos e serviços declarados pelas lojas em cada um dos shoppings durante o período, incluindo vendas de quiosques. Considera 100% das vendas de cada shopping, independentemente da participação da Aliansce Sonae.

Vendas/m²: O valor de vendas dividido pela área que reporta vendas no período. Não inclui área de quiosques, pois essas operações não estão incluídas na ABL total dos shoppings. Considera a participação da Aliansce Sonae em cada shopping.

APÊNDICE

CONCILIAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS

As informações financeiras gerenciais são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e refletem a participação da Companhia em cada shopping.

As informações financeiras gerenciais foram preparadas com base no balanço, demonstração de resultados e relatórios financeiros das respectivas companhias, Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil como se já estivessem combinadas desde o 4T18, além de incluírem premissas que a administração da Companhia julga serem razoáveis, e devem ser analisadas em conjunto com as informações financeiras consolidadas e notas explicativas.

Para a análise da reconciliação entre tais informações financeiras gerenciais e as informações financeiras consolidadas, além de outras informações relevantes, veja comentários e quadros a seguir.

Demonstração de Resultados	Participação Aliansce Sonae 30 Set 2021	Informações Contábeis	Informações Gerenciais
Bangu Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Londrina Shopping	88,6%	88,6%	88,6%
Boulevard Shopping Bauru	100,0%	100,0%	100,0%
Boulevard Shopping Belém	79,99%	100,0%	79,99%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70,0%	70,0%	70,0%
Boulevard Shopping Brasília	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Boulevard Shopping Campos	75,0%	75,0%	75,0%
Boulevard Shopping Vila Velha	25,0%	Equivalência patrimonial	25,0%
Carioca Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Caxias Shopping	65,0%	65,0%	65,0%
Franca Shopping	76,90%	76,9%	76,90%
Manauara Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Parque D. Pedro Shopping	51,0%	89,5%	51,0%
Parque Shopping Belém	51,0%	75,0%	51,0%
Parque Shopping Maceió	50,0%	Equivalência patrimonial	50,0%
Passeio das Águas Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Plaza Sul Shopping	90,0%	90,0%	90,0%
Santana Parque Shopping	36,7%	70,0%	36,7%
Shopping Campo Limpo	20,0%	Equivalência patrimonial	20,0%
Shopping da Bahia	71,04%	71,04%	71,04%
Shopping Grande Rio	50,0%	50,0%	50,0%
Shopping Leblon	51,0%	51,0%	51,0%
Shopping Metrópole	100,0%	100,0%	100,0%
Shopping Parangaba	40,0%	40,0%	40,0%
Shopping Taboão	92,0%	92,0%	92,0%
Uberlândia Shopping	100,0%	100,0%	100,0%
Via Parque Shopping	39,2%	Equivalência patrimonial	39,2%

ESTRUTURA DE CAPITAL | TABELA DE DÍVIDAS

Os valores abaixo estão na participação da Aliansce Sonae em cada dívida, excluem custos de estruturação, obrigações por compra de ativos, ajuste de swap fair value e do valor justo das dívidas, em função da combinação de negócios. Para maiores informações, consulte a Nota 15 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Endividamento	Índice	Juros	Custo Total	Endividamento Total	% Endividamento	Vencimento
TR			7.00%	424,951	18.3%	
Bradesco	TR	7.15%	7.15%	132,366	5.7%	ago-27
Itaú (CRI - ICVM 476)	TR	7.40%	7.40%	89,941	3.9%	jun-27
Itaú	TR	6.60%	6.60%	74,358	3.2%	mai-30
Santander	TR	6.80%	6.80%	128,286	5.5%	jun-25
CDI			3.63%	1,556,862	67.0%	
Debenture XI (ICVM 476)	110%CDI	0.00%	3.28%	245,462	10.6%	set-23
Debenture IX (CRI - ICVM400)	101% CDI	0.00%	3.01%	305,786	13.2%	abr-23
Debenture VII (CRI - ICVM 400)	99% CDI	0.00%	2.95%	180,033	7.8%	mai-22
Debenture V (CRI - ICVM 400)	CDI	0.00%	2.98%	-	0.0%	set-21
Debenture VIII (CRI - ICVM 400)	CDI	1.00%	4.01%	100,254	4.3%	jun-29
Debenture VI (CRI - ICVM 400)	CDI	1.25%	4.27%	38,965	1.7%	out-24
Debenture (2ª emissão, 1ª série)	CDI	0.75%	3.76%	63,253	2.7%	jul-22
Debenture (3ª emissão, 1ª série)	CDI	0.80%	3.81%	91,094	3.9%	jan-24
Debenture (3ª emissão, 2ª série)	CDI	1.05%	4.06%	111,397	4.8%	jan-27
Debenture XII (CRI - ICVM400)	CDI	1.23%	4.25%	420,618	18.1%	jul-28
IPCA			15.53%	259,346	11.2%	
Debenture III	IPCA	4.00%	14.07%	104,804	4.5%	jan-24
Debenture (2ª emissão, 2ª série)	IPCA	6.24%	16.52%	154,542	6.7%	jul-24
IGP-DI			43.98%	81,697	3.5%	
Gaia Securitizadora (CRI)	IGP-DI	7.95%	43.98%	81,697	3.5%	mai-25
TOTAL			7.0%	2,322,856	100%	

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada contábil e a dívida líquida gerencial.

Composição da Dívida Consolidado	Contábil 3T21	Efeitos CPC 18/19	Gerencial 3T21
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Bancos	311.428	-	311.428
CCI/ CRI	163.905	-	163.905
Obrigação para compra de ativos	110	-	110
Debêntures	1.670.915	-	1.670.915
Dívida total	2.146.357	-	2.146.357
Caixa e aplicações financeiras	(1.307.808)	(4.226)	(1.312.034)
Disponibilidade total	(1.307.808)	(4.226)	(1.312.034)
Dívida Líquida	838.549	(4.226)	834.323

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA CONTÁBIL E GERENCIAL DOS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 2021

Demonstrações Financeiras Consolidadas	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	254.540	179.015	42,2%
Impostos e contribuições e outras deduções	(15.085)	(7.862)	91,9%
Receita líquida	239.454	171.154	39,9%
Custo	(78.226)	(66.925)	16,9%
Custo de alugueis e serviços	(39.288)	(29.366)	33,8%
Depreciação e Amortização	(38.938)	(37.560)	3,7%
Lucro bruto	161.229	104.228	54,7%
Receitas (despesas) operacionais	(48.986)	(43.937)	11,5%
Despesas administrativas e gerais	(34.197)	(39.560)	-13,6%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.560)	(3.120)	14,1%
Resultado da equivalência patrimonial	5.333	7.228	-26,2%
Despesa com depreciação e amortização	(6.515)	(4.203)	55,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.047)	(4.281)	134,7%
Resultado financeiro	(17.898)	(23.620)	-24,2%
Lucro antes dos impostos	94.346	36.671	157,3%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(18.369)	(5.566)	230,0%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(8.540)	(2.693)	217,1%
Lucro líquido do período	67.437	28.412	137,4%
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	60.584	24.185	150,5%
Acionistas não controladores	6.853	4.227	62,1%
Lucro líquido do período	67.437	28.412	137,4%

Demonstrações Financeiras Gerenciais	3T21	3T20	3T21/3T20 Δ%
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	244.642	175.692	39,2%
Impostos e contribuições e outras deduções	(14.139)	(7.239)	95,3%
Receita líquida	230.503	168.453	36,8%
Custo	(81.971)	(80.810)	1,4%
Custo de alugueis e serviços	(42.459)	(41.917)	1,3%
Depreciação e Amortização	(39.512)	(38.893)	1,6%
Lucro bruto	148.532	87.643	69,5%
Receitas (despesas) operacionais	(45.733)	(30.564)	49,6%
Despesas administrativas e gerais	(24.692)	(17.780)	38,9%
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(3.560)	(3.120)	14,1%
Despesa com depreciação e amortização	(6.617)	(4.504)	46,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.864)	(5.159)	110,6%
Resultado financeiro	(19.073)	(24.447)	-22,0%
Lucro antes dos impostos	83.725	32.632	156,6%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(19.003)	(5.772)	229,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(4.138)	(2.675)	54,7%
Lucro líquido do período	60.584	24.185	150,5%

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanco Patrimonial	Aliansce Sonae Contábil		Ajustes		Aliansce Sonae Consolidado Gerencial	
	30/09/2021	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
ATIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	23.888	13.113	(475)	435	23.413	13.548
Aplicações financeiras de curto prazo	1.283.920	1.371.587	4.700	5.551	1.288.620	1.377.138
Contas a receber	383.009	327.525	(11.839)	(9.804)	371.169	317.721
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	-	14	-	(14)	-	-
Impostos a recuperar	54.225	56.120	(798)	(961)	53.427	55.160
Despesas antecipadas	2.332	2.529	(5)	5	2.326	2.534
Outros créditos	41.386	41.473	(1.323)	(828)	40.063	40.645
Total	1.788.760	1.812.361	(9.740)	(5.615)	1.779.020	1.806.746
Ativo não circulante mantido para venda	38.565	38.565	-	-	38.565	38.565
Total Ativo Circulante e Ativo não circulante mantido para venda	1.827.325	1.850.926	(9.740)	(5.615)	1.817.585	1.845.311
Não Circulante						
Impostos a recuperar	5.725	10.835	135	611	5.860	11.446
IRPJ e CSLL diferidos	29.046	66.177	(8.115)	(15.564)	20.931	50.613
Depósitos judiciais	32.349	31.925	117	76	32.466	32.001
Empréstimos, mútuos e outras contas a receber	7.928	8.047	(7.928)	(0)	-	8.047
Instrumentos financeiros derivativos	27.871	10.543	0	0	27.871	10.543
Despesas antecipadas	4.714	6.888	0	(0)	4.714	6.888
Aplicações financeiras de longo prazo	4.609	-	3	-	4.612	-
Outros créditos	26.778	25.561	17.651	5.738	44.429	31.299
Investimentos	513.660	463.195	(513.660)	(463.195)	-	-
Propriedades para investimento	8.303.827	8.063.390	(636.512)	(650.935)	7.667.315	7.412.455
Imobilizado	25.776	26.541	727	236	26.503	26.777
Intangível	327.303	323.548	141.671	96.082	468.974	419.630
Total Ativo Não Circulante	9.309.585	9.036.649	(1.005.910)	(1.026.950)	8.303.675	8.009.699
Total do Ativo	11.136.910	10.887.575	(1.015.651)	(1.032.565)	10.121.259	9.855.010
PASSIVO	<i>(Valores em milhares de reais)</i>					
Circulante						
Fornecedores	19.707	30.300	(1.265)	(3.377)	18.442	26.923
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	396.823	240.620	122	0	396.946	240.621
Impostos e contribuições a recolher	46.665	36.247	(678)	(381)	45.987	35.866
Receitas diferidas	6.397	1.672	35	35	6.432	1.707
Dividendos a pagar	5.919	44.475	(5.919)	(4.299)	1	40.176
Obrigações por compra de ativos	110	107	(0)	(0)	110	107
Contas a Pagar Leasing	8.582	8.995	1.323	1.254	9.905	10.249
Outras obrigações	78.167	61.310	12.046	(230)	90.213	61.080
Total Passivo Circulante	562.371	423.726	5.664	(6.998)	568.035	416.728
Não Circulante						
Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures	1.777.173	1.766.314	0	1	1.777.173	1.766.315
Impostos e contribuições a recolher	7.703	5.987	(0)	(0)	7.703	5.987
Receitas diferidas	8.340	14.743	618	590	8.958	15.333
IRPJ e CSLL diferidos	941.953	984.257	12.785	13.111	954.737	997.368
Contas a pagar leasing	36.914	40.931	27.450	28.365	64.364	69.296
Outras obrigações	25.601	21.017	1.209	5.871	26.810	26.888
Provisão para contingências	20.217	13.518	(550)	(1.273)	19.667	12.246
Total Passivo Não Circulante	2.817.900	2.846.768	41.512	46.664	2.859.413	2.893.432
Patrimônio líquido						
Capital social	4.156.722	4.156.476	-	-	4.156.722	4.156.476
Gastos com emissões de ações	(72.332)	(72.332)	-	-	(72.332)	(72.332)
Reservas de capital	879.408	875.808	-	-	879.408	875.808
Reserva legal	8.454	8.454	-	-	8.454	8.454
Ações em tesouraria	(18.900)	(24.696)	-	-	(18.900)	(24.696)
Lucros acumulados	159.166	-	-	-	159.166	-
Reservas de lucros	100.616	120.463	-	-	100.616	120.463
Ajustes de avaliação patrimonial	1.480.677	1.480.677	-	-	1.480.677	1.480.677
Participação de não controladores	1.062.827	1.072.232	(1.062.827)	(1.072.232)	-	-
Total do patrimônio líquido	7.756.638	7.617.081	(1.062.827)	(1.072.232)	6.693.811	6.544.850
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	11.136.910	10.887.575	(1.015.651)	(1.032.565)	10.121.259	9.855.010

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	Aliansce Sonae	Ajustes	Aliansce Sonae
	Contábil		Consolidado Gerencial
	30/09/21	30/09/21	30/09/21
<i>(valores em milhares de reais)</i>			
Atividades operacionais			
Lucro líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora	186.130	(26.964)	159.166
<i>Ajustes ao lucro líquido correntes de:</i>			
Aluguel linear	(66.800)	2.064	(64.736)
Depreciação e amortização	142.184	(7.445)	134.739
Ganho de equivalência patrimonial	(30.987)	30.987	-
Constituição (Reversão) de Provisão para perda esperada	50.318	2.865	53.183
(Reversão) constituição de provisão para contingências, líquida	4.807	(28)	4.779
Remuneração com base em opção de ações	10.790	-	10.790
Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras	102.969	500	103.469
Ganho de capital na venda de participação e/ou investimento	(45)	45	-
Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos	(17.328)	-	(17.328)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.934)	(9.307)	(14.241)
	377.104	(7.283)	369.821
	-	-	-
Redução (aumento) dos ativos	(33.171)	1.092	(32.079)
Contas a receber de clientes	(40.215)	2.914	(37.301)
Empréstimos aos condomínios	(1.407)	-	(1.407)
Outros	1.854	(2.514)	(660)
Depósitos Judiciais e Valores a Receber de IPTU	(681)	217	(464)
Impostos a recuperar	7.278	475	7.753
Aumento (redução) dos passivos	76.821	6.556	83.377
Fornecedores	(10.530)	1.968	(8.562)
Impostos e contribuições a recolher	68.608	460	69.068
Outras obrigações	20.197	4.323	24.520
Receitas diferidas	(1.454)	(195)	(1.649)
Impostos pagos - IRPJ e CSLL	(33.018)	(3.112)	(36.130)
Impostos pagos - PIS, COFINS e ISS	(24.876)	(415)	(25.291)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	362.860	(3.162)	359.698
Atividades de investimento			
Integralização de quotas do fundo imobiliário Parque D. Pedro I	4.790	(4.790)	-
Aquisição de ativo imobilizado	(3.632)	-	(3.632)
Aquisição de propriedade para investimento - shoppings	(373.027)	(23.158)	(396.185)
Venda de propriedade para investimento	-	(577)	(577)
Redução (aumento) de investimentos	5.551	-	5.551
Aumento de capital em Controladas/Coligadas	(5.161)	5.161	-
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	97.339	8.830	106.169
Efeito aquisição de empresas e participações	(24.458)	24.458	-
Aumento de ativo intangível	(35.296)	-	(35.296)
Dividendos recebidos e juros sobre capital próprio recebidos	35.075	(35.075)	-
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento	(298.819)	(25.151)	(323.970)
Atividades de financiamento			
Aumento de capital	246	-	246
Dividendos pagos	(59.999)	-	(59.999)
Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(36.423)	-	(36.423)
Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário	(46.707)	-	(46.707)
Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário	(297)	-	(297)
Emissão de debêntures	415.004	-	415.004
Pagamento juros de debêntures	(49.546)	-	(49.546)
Pagamento principal de debêntures	(172.349)	-	(172.349)
Pagamento do custo de estruturação - debêntures	(8.413)	-	(8.413)
Rendimentos distribuídos dos fundos imobiliários Parque D. Pedro I e II e não controladores	(27.994)	27.994	-
Pagamento Juros - Leasing (direito de uso)	(2.726)	(1.902)	(4.628)
Pagamento Principal - Leasing (direito de uso)	(5.857)	1.310	(4.547)
Pagamento recompra de debêntures	(58.205)	-	(58.205)
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades de financiamento	(53.266)	27.402	(25.864)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	10.775	(911)	9.864
Saldo de caixa e equivalente no final do período	23.888	(475)	23.413
Saldo de caixa e equivalente no início do período	13.113	436	13.549
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	10.775	(911)	9.864

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2021

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2021			
<i>(Valores em milhares de reais)</i>			
Receita bruta de aluguel e serviços	689.070	(25.770)	663.300
Impostos e contribuições e outras deduções	(36.216)	2.391	(33.825)
Receita líquida	652.854	(23.379)	629.475
Custo de aluguéis e serviços	(221.630)	(33.684)	(255.314)
Lucro bruto	431.225	(57.063)	374.161
(Despesas)/Receitas operacionais	(131.990)	25.601	(106.390)
Despesas administrativas e gerais	(122.488)	51.230	(71.259)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(12.061)	-	(12.061)
Resultado da equivalência patrimonial	30.987	(30.987)	-
Despesa com depreciação	(17.790)	(306)	(18.096)
Outras (despesas)/receitas operacionais	(10.638)	5.664	(4.974)
Resultado financeiro	(78.331)	(1.692)	(80.023)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	220.903	(33.154)	187.749
Imposto de renda e contribuição social	(34.773)	6.190	(28.583)
Lucro líquido do Período	186.130	(26.964)	159.166
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	159.166	(0)	159.166
Participações minoritárias	26.964	(26.964)	-
Lucro líquido do Período	186.130	(26.964)	159.166

Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2021			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro líquido	186.130	(26.964)	159.166
(+) Depreciação / Amortização	142.184	(7.445)	134.739
(+) Resultado financeiro	78.331	1.692	80.023
(+) Imposto de renda e contribuição social	34.773	(6.190)	28.583
EBITDA	441.418	(38.907)	402.511
Margem EBITDA %	67,6%		63,9%
(+) Despesas não recorrentes	10.487	-	10.487
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	12.061	-	12.061
EBITDA Ajustado	463.966	(38.907)	425.058
Margem EBITDA Ajustado %	71,1%		67,5%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2021 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2021			
<i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i>			
Lucro Líquido no período	186.130	(26.964)	159.166
(+) Depreciação e amortização	142.184	(7.445)	134.739
(=) FFO *	328.314	(34.409)	293.905
Margem FFO %	56,0%		52,1%
(+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	10.487	-	10.487
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(66.799)	4.730	(62.069)
(+) Plano de Opção de Ações	12.061	-	12.061
(+/-) Impostos não caixa	(4.934)	(9.308)	(14.241)
(+/-) Efeito SWAP	(17.328)	-	(17.328)
(+/-) Despesas financeiras eventuais	3.281	-	3.281
(=) FFO ajustado *	265.081	(38.986)	226.095
Margem AFFO %	45,2%		40,1%

* Indicadores não-contábeis

CONCILIAÇÃO ENTRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS CONSOLIDADAS E GERENCIAIS – 2020

Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2020			
(Valores em milhares de reais)			
Receita bruta de aluguel e serviços	603.909	(23.964)	579.945
Impostos e contribuições e outras deduções	(31.116)	1.920	(29.196)
Receita líquida	572.793	(22.045)	550.749
Custo de aluguéis e serviços	(196.704)	(31.168)	(227.872)
Lucro bruto	376.090	(53.212)	322.877
(Despesas)/Receitas operacionais	(81.597)	28.318	(53.278)
Despesas administrativas e gerais	(115.060)	49.416	(65.644)
Incentivo de longo prazo baseado em ações	(9.797)	-	(9.797)
Resultado da equivalência patrimonial	19.269	(19.269)	-
Despesa com depreciação	(12.159)	(304)	(12.462)
Outras (despesas)/receitas operacionais	36.150	(1.524)	34.626
Resultado financeiro	(59.665)	(1.243)	(60.908)
Lucro antes dos impostos e participações minoritárias	234.828	(26.136)	208.691
Imposto de renda e contribuição social	(44.945)	81	(44.864)
Lucro líquido do Período	189.883	(26.056)	163.827
Lucro Atribuível aos:			
Acionistas controladores	163.827	(0)	163.827
Acionistas não controladores	26.056	(26.056)	-
Lucro líquido do Período	189.883	(26.056)	163.827

Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2020			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido	189.883	(26.056)	163.827
(+) Depreciação / Amortização	137.009	(7.475)	129.534
(+) Resultado financeiro	59.665	1.243	60.908
(+) Imposto de renda e contribuição social	44.945	(81)	44.864
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
EBITDA	431.502	(32.369)	399.133
Margem EBITDA %	75,3%		72,5%
(+) Despesas não recorrentes	(37.939)	55	(37.884)
(+) Incentivo de longo prazo baseado em ações	9.797	-	9.797
EBITDA Ajustado	403.360	(32.313)	371.046
Margem EBITDA Ajustado %	70,4%		67,4%

Conciliação do FFO / FFO Ajustado	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Contábil	Ajustes	Aliansce Sonae Consolidado 2020 - Gerencial
Período findo em 30 de Setembro de 2020			
(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)			
Lucro líquido no período	189.883	(26.056)	163.827
(+) Depreciação e amortização	137.009	(7.475)	129.534
(=) FFO	326.892	(33.531)	293.361
Margem FFO %	57,1%		53,3%
(+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes	(37.939)	55	(37.884)
(-) Ajuste aluguel linear - CPC 06	(187.304)	20.620	(166.684)
(+) Plano de Opção de Ações	9.797	-	9.797
(+)/(-) Impostos não caixa	25.667	(358)	25.309
(+)/(-) Efeito SWAP	(1.157)	-	(1.157)
(+)/(-) Despesas financeiras eventuais	(7.094)	2.616	(4.478)
(+) Gastos pré-operacionais	-	-	-
(=) FFO ajustado	128.861	(10.597)	118.265
Margem FFO %	33,4%		31,9%

* Indicadores não-contábeis